

JAVIER
LÓPEZ

Socio de ECIJA

ECIJA

Tradicionalmente, las descripciones de los inmuebles contenidos en el Registro de la Propiedad muchas veces eran difíciles de trasladar al terreno, al usar referencias como «linda con la finca de Fulanito» o «tiene su límite junto a la vereda antigua», pues arrastraban las descripciones primigenias que se inmatricularon, tras la instauración del actual sistema registral con la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1861. Tanto de lo mismo pasaba con la superficie indicada, que no hacía referencia a la forma de la parcela y, en ocasiones, no era exacta.

Los avances tecnológicos también están contribuyendo a solventar este problema para poder determinar de forma concreta la forma, superficie y ubica-

Hacia los Registros 4.0

ción de los inmuebles. Así, inicialmente se usaron referencias como los planos catastrales y fotografías aéreas para tratar de delimitar las diferentes fincas. En la actualidad, estas mediciones son realizadas por satélites de los Sistemas Globales de Navegación por Satélite GNSS, que actúan de vértices geodésicos, permitiendo hacer las mediciones directamente de forma georeferenciada.

Obligación de referencias georeferenciadas

De esta forma, se usa la georeferenciación, para determinar el perímetro y las coordenadas de los vértices de la línea poligonal que conforma una finca, de manera que puedan volverse a materializar sobre el terreno, en el caso que desaparezcan con el paso del tiempo. Estas referencias georeferenciadas son obligatorias siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, según dispone

el artículo 9-b) de la Ley Hipotecaria, aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946, tras la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

Y, en efecto, dicho precepto establece que todos los registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática suministrada y diseñada por el Colegio de Registradores, homologada por la Dirección General de los Registros y del Notariado e integrada en su sistema informático único, bajo el principio de neutralidad tecnológica, para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente.

Información cartográfica mediante 'Geobase'

Este sistema informático de información cartográfica que utilizan los

Registros de la Propiedad es el llamado *Geobase*, basado en el Sistema de Bases Gráficas Registrales, que proporciona información fiscal, urbanística, medioambiental, territorial y paisajística de una finca. La precisión de este sistema provoca constantes tensiones con la información catastral que, al haberse obtenido por los medios tradicionales, no siempre es correcta.

Con independencia de que este sistema debe contribuir a mejorar la información contenida en el Catastro, y no a sustituir a este, ya que cumplen funciones distintas, hay que tener en cuenta que la localización de la referencia catastral conducirá a una parcela catastral, pero es posible que esa parcela no se corresponda con una finca inscrita en el Registro de la Propiedad. Así, *Geobase* ofrece diferentes ventajas como ayudar a la localización de fincas, posibilitar la representación del planeamiento urbanístico, evitar la doble inmatriculación de fincas, apreciar correctamente los posibles excesos de cabida, comprobar la autenticidad de agrupaciones y segregaciones, determinar los des-

lindes administrativos de montes y costas, evitar que queden superficies sin adjudicar en los proyectos urbanísticos, evitar la pérdida de localización de fincas por ruptura del tracto, permitir representar fincas discontinuas y viales, etc.

Los Registros Mercantiles también han experimentado un importante proceso de integración de las nuevas tecnologías, de forma que ya es algo habitual legalizar los libros por Internet u obtener notas virtuales o los depósitos de cuentas. En esta línea, la Instrucción de 9 de mayo de 2017 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, regula el sistema de interconexión de los Registros Mercantiles, en cumplimiento de lo dispuesto en la Directiva 2012/17/UE, que establece este sistema de interconexión de los Estados miembros, basado en el portal de justicia en red europea, la plataforma central europea y los registros mercantiles nacionales. Dicho sistema debe permitir la publicidad de los datos y documentos de los registros mercantiles, así como la comunicación entre registros de distintos Estados a efectos de coordinación, en relación con la información de la situación relativa a matrices y sucursales y también a fusiones transfronterizas.

La prohibición general de venta a pérdida contenida en la LOCM, es contraria a la normativa europea

AIDA
OVIEDO
MARTÍNEZAsociada principal
de CMS Albiñana & Suárez de LezoC/M/S/
Law. Tax

En su sentencia de 19 de octubre de 2017, el Tribunal de Justicia de la Unión Europea ha declarado que la prohibición de carácter general contenida en el artículo 14 de la Ley 7/1996, de Ordenación del Comercio Minorista (LOCM) de realizar ventas al público con pérdida, es contraria a la Directiva 2005/29/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a las prácticas comerciales desleales de las empresas en sus relaciones con los consumidores en el mercado interior.

El pronunciamiento del Tribunal de Justicia se ha producido como respues-

ta a una cuestión prejudicial planteada por el Juzgado de lo Contencioso-administrativo nº 4 de Murcia, en el marco de un recurso por un comerciante mayorista frente a una multa impuesta por la Administración regional, por haber vendido con pérdida determinados productos a supermercados y tiendas de barrio. Entre otros motivos, se planteaba que la prohibición de la LOCM era contraria a la Directiva europea.

En ese contexto, el juzgado solicitó que se dilucidara si la Directiva debe interpretarse en el sentido de que se opone a una legislación nacional, que contiene una prohibición general de ofertar o realizar ventas de bienes con pérdida y que establece excepciones a dicha prohibición, basadas en criterios que no figuran en la propia Directiva.

Prohibición de venta a pérdida

En el Derecho español, la prohibición de venta a pérdida se encuentra regulada en tres normas distintas:

- La ya mencionada LOCM, norma administrativa cuyo artículo 14 establece que, fuera de los supuestos relativos a venta de saldos y ventas en liquidación, no se podrá vender con pérdida excepto cuando esa

venta tenga por objeto alcanzar los precios de uno o varios competidores con capacidad para afectar significativamente sus ventas o se trate de artículos perecederos en las fechas próximas a su inutilización. La prohibición se aplica tanto a las ventas de minoristas como a las de mayoristas (según su disposición adicional 4ª) y su incumplimiento puede sancionarse por los órganos administrativos designados por las Comunidades Autónomas en sus normativas de desarrollo.

- La Ley 3/1991, de Competencia Desleal (LCD), cuyo artículo 17, partiendo de la libertad en la fijación de precios, tipifica como desleal la venta realizada bajo coste o bajo precio de adquisición, cuando sea susceptible de inducir a error a los consumidores acerca del nivel de precios de otros productos o servicios del mismo establecimiento, cuando tenga por efecto desacreditar la imagen de un producto o de un establecimiento ajenos, o cuando forme parte de una estrategia encaminada a eliminar a un competidor o grupo de competidores del mercado.

- La Ley 15/2007, de Defensa de la Competencia (LDC), que prohíbe también la venta a pérdida si se ejerce por una empresa en posición de dominio (en cuyo caso, se trataría de un abuso contrario a su artículo 2) o si constituye un acto de competencia desleal con capacidad de afectar al interés general (en cuyo caso, se trataría de una infracción de su artículo 3).

Prácticas comerciales

La Directiva se aplica únicamente a las prácticas comerciales de las empresas en sus relaciones con los consumidores y no incluye la figura de la venta a pérdida entre las medidas más restrictivas prohibidas –que se incluyen en su Anexo 1–. Se limita a fijar una serie de criterios en sus artículos 5 a 9, que deberán tenerse en cuenta para determinar el carácter desleal de la venta en cuestión, lo que requiere considerar el contexto fáctico de cada caso.

A la hora de resolver la cuestión prejudicial, el Tribunal manifiesta, con carácter preliminar, que la LOCM es una disposición cuyo fin último es la protección de los consumidores, y que esa finalidad se impone, incluso,

en una situación como la controvertida, que versa sobre una relación entre comerciantes (mayorista-minorista). Por tanto, la LOCM debe ajustarse a lo que diga la Directiva.

En lo que atañe a la cuestión de fondo, el Tribunal declara que el artículo 14 LOCM supone una norma más restrictiva que la establecida en la Directiva, puesto que dispone una prohibición general y alguna excepción, en lugar de exigir un examen de los hechos para determinar su carácter desleal según determinados criterios. Además, entiende que, al no regular la necesidad de llevar a cabo ese examen, hay una inversión de la carga de la prueba en favor de la Administración. Se concluye, así, que la norma es contraria a la Directiva.

En la práctica, el pronunciamiento no despenaliza la venta a pérdida, aunque las Administraciones autonómicas tendrán que probar el carácter desleal de cada caso concreto a la hora de perseguirla y sancionarla. Ello al margen de las prohibiciones contenidas en la LCD y LDC, que podrán seguir aplicándose cuando concurren los requisitos necesarios para ello y que no se ven afectadas por este pronunciamiento.

DERECHO DEL COMERCIO ELÉCTRICO (DÚO)

1ª edición
Autor: ENCINAR ARROYO, NURIA
ISBN: 978-84-9177-472-3
Editorial: Aranzadi.

PVP DÚO C/IVA: **89,78 €**
PVP PROVIEW C/IVA: **47,45 €**

PAPEL + EBOOK INCLUIDO EN EL PRECIO

INFÓRMATE EN: masinfo@thomsonreuters.com www.thomsonreuters.es/es/tienda.html

THOMSON REUTERS®